



Kommunales Wohnraumförderprogramm

KommWFP aktuell bis 31.12.2025 verlängert



Thalmässing, Am Mühlbach

Fördergegenstände

- Mietwohnraum durch **Neubau, Gebäudeänderung, Gebäudeerweiterung**, auch Gebäude die bisher nicht zu Wohnzwecken genutzt wurden
- Die **Modernisierung** bestehenden Mietwohnraums
- **Erwerb von Grundstücken** oder **leerstehenden Gebäuden** zur Durchführung einer KommWFP-Maßnahme
- **Ersterwerb von Wohngebäuden** (Baugenehmigung nach dem 09.10.2015)
- **Vorbereitende planerische Maßnahmen** wie Wohnraumkonzepte, Fachgutachten, Machbarkeitsstudien oder Wettbewerbe

Voraussetzung u.a.:

- Die Kommunen bauen und bleiben Eigentümer
- Für Haushalte, die sich am Markt nicht mit angemessenem Mietwohnraum versorgen können; dabei sollen auch anerkannte Flüchtlinge berücksichtigt werden



Kommunales Wohnraumförderprogramm - KommWFP Förderkonditionen



Weißenburg, Am Birkenweg

- **Zuschuss** in Höhe von bis zu **30%** der zuwendungsfähigen Gesamtkosten
- optional: Zinsverbilligtes **Darlehen** der BayernLabo in Höhe von bis zu **60%** der zuwendungsfähigen Gesamtkosten
- Die Darlehenslaufzeiten betragen 10, 20 oder auch 30 Jahre;
es gilt der jeweils aktuelle Zinssatz; das erste Jahr ist tilgungsfrei;
- **Eigenanteil** der Gemeinde beträgt **10%** - z.B. durch eigenes Grundstück
- Personal-, Sachkosten und Ausstattungsgegenstände werden nicht gefördert
- Für vorbereitende Maßnahmen **Zuschuss** in Höhe von 60% der zuwendungsfähigen Kosten für (Bedarfe, Wohnraumkonzepte, Fachgutachten und Wettbewerbe)
- Orientierung an Wohnraumförderbestimmungen 2022 (Barrierefreiheit, Wohnungsgrößen)

Zinssätze, ab 05.12.2022 :

10 J. 1,70 %,
20 J. 2,60 %
30 J. 2,80 % / 2,90 %

Fazit: Besser als klassisches Wohnraumförderprogramm

- Grundstückswert, Gebäudewert, Abriss können mitgefördert werden
- Zweckbindung 20 Jahre
- Steuerung der Wohnungsvergabe und Wohnungsbedarfs durch die Gemeinde
- Schaffung kommunaler Vermögenswerte



Gebaute und im Bau befindliche Projekte aus der Region

Beispiel **Neubau** Weißenburg

Stadt Weißenburg

rund 18.000 Einwohner

Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen

Neubau Wohngebäude mit 15 Wohnungen

Standort: : Am Birkenweg

Bauherr: Stadt Weißenburg

Architekt: Hochbauamt, Stadt Weißenburg

Fertigstellung: Ende 2019

Prognose:

Gesamtinvestition: 3.400.000 Euro

Zuschuss: 1.000.000 Euro

Darlehen: 2.000.000 Euro

Baukosten: 1.920 Euro/m²WF

Wohnungsgrößen: 55 m² – 90 m²

Gesamtwohnfläche: 1.100 m²

Ansprechpartner:

Regierung von Mittelfranken,

Sachgebiet Wohnungswesen



Lageplan



Planung: Hochbauamt der Stadt Weißenburg



Gebaute und im Bau befindliche Projekte

Beispiel **Neubau** Markt Thalmässing

Marktgemeinde Thalmässing

rund 5.100 Einwohner

Landkreis Roth

Neubau Wohngebäude mit 15 Wohnungen

Standort: Am Mühlbach 8

Bauherr: Marktgemeinde Thalmässing

Architekt: keß + neuendörfer

Fertigstellung: 2018 / 2019

Prognose:

Gesamtinvestition: 2.500.000 Euro

Zuschuss: 750.000 Euro

Darlehen: 1.500.000 Euro

Baukosten: 2.300 Euro/m²WF

Wohnungsgrößen: 36 m² – 74 m²

Gesamtwohnfläche: 842 m²

Ansprechpartner:

Regierung von Mittelfranken,

Sachgebiet Wohnungswesen



Lageplan



Ansicht Süd



Grundriss OG



Grundrissausschnitt OG

Beschreibung

Im Rahmen des Kommunalen Wohnraumförderungsprogramms soll im Bereich des Areals „Am Mühlbach“ in der Marktgemeinde Thalmässing neuer bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Nach Rückbau der bestehenden Gebäudestrukturen und Neuordnung der Erschließungssituation entstehen auf dem gemeindlichen Grundstück 15 zeitgemäße Wohneinheiten.

Der nach Süden ausgerichtete Wohnriegel beherbergt Wohneinheiten unterschiedlicher Größen, die dem jeweiligen Bedarf entsprechend belegt werden können. Alle Wohnungen werden gemäß den aktuellen Anforderungen der Wohnraumförderbestimmungen und damit auch barrierefrei nach DIN 18040-2 gestaltet. Eine effiziente Erschließungsstruktur entlang der Nordfassade verbindet alle Wohneinheiten mit nur einem Treppenhaus. Die notwendigen Abstell- und Technikflächen sind im Kellergeschoss untergebracht, KFZ-Stellplätze werden entlang der neugeschaffenen Verkehrsflächen angeordnet.

Der erste Bauabschnitt soll Anfang 2018 begonnen werden. Die endgültige Fertigstellung erfolgt im Folgejahr.

Zeichnungen: © keß + neuendörfer - Architekten + Ingenieure, Schwabach

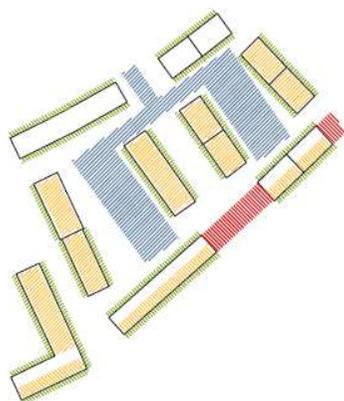


Vorbereitende Maßnahmen

Beispiel **Machbarkeitsstudie** Röthenbach a.d. Pegnitz

Gesamtkosten: 30.000 € Förderung: 18.000 €

Werkvolksiedlung - Ziele / Maßnahmen



Barrierefreiheit

Barrierearme/-freie Erschließung aller Wohnungen

Erweiterung der Erschließung durch Abenkung des Eingangsniveaus

Balkone/Terrassen - Individuelle Freiflächen

Bereitstellung von privaten und halböffentlichen Freiflächen

Anbau von Balkonen oder Laubengängen
Erweiterung der Erdgeschosswohnungen
Dachgärten und Terrassen als Ausgleich
Ausweisung einzelner Parzellen für

Wohnungsvielfalt

Ausgewogene Durchmischung aller Altersgruppen, sozialen Schichten und familiärer Strukturen

Unterschiedliche Wohnungsgrößen

Parkierung

Entlastung der Spielstraßen
Entfernung der Autos aus dem Hof

Bau einer Tiefgarage zwischen bestehende Strukturen

Nachverdichtung

Schaffung von zusätzlichem Wohnraum

Aufstockung der Bestandsgebäude
Auffüllung der Gebäudelücken

Gemeinschaftsraum

Schaffung von Räumen für Begegnung und sozialer Interaktion

Attraktive Gemeinschaftsplätze im Hof
Begegnungsbereiche in der Erschließungsstruktur - Ausräumung
Räume für gemeinschaftliche Aktionen

Abstellflächen

Erweiterung und Schaffung ausreichender Abstellräume zur Entlastung der Höfe und Vorgärten

Fahrradstellplätze/-garagen
Separate Unterbringung des Entsorgungssystems
Bau weiterer Abstellräume und Schuppen



Lärmschutz

Reduktion der Lärmimmission ins Quartier

Nachverdichtung der Baulücken entlang der Bahnstrecke
Lärmschutzgründrisse in den angrenzenden Gebäuden
Zusätzliche passive Lärmschutzmaßnahmen an Bauteilen (Fenster/Türen/Loggien etc.)

Solarenergiegewinnung

Zukunftssichere Versorgung des Quartiers
Autarke Bereitstellung von Strom/Warmwasser
Produktion der Nebenenergie aus Abwärme

Wiedernutzung von vorhandenen Photovoltaikpaneelen
Aufrüstung noch freier Dachflächen

Retentionsflächen

Verzickerungsflächen auf Dächern/Freiflächen für Wetterextrema z.B. Starkregen
Natürliche Kühlung des Quartiers

Bestandsgrün & Bäume

Schutz v.a. der bestehenden Baum-Flora
Natürliche Schattenspende und Feuchtigkeitspeicher

Vorbereitende Maßnahmen

Beispiel **Wettbewerb** Schwabach, Ansbacher Straße

Gesamtkosten: 200.000 € Förderung: 120.000 €



Wettbewerbsgrundstücke mit 6,6 ha



Siegerentwurf
Engelhardt Architekten
GmbH, Schwabach
Grosser-Seeger &
Partner mbB, Nürnberg



STADT **SCHWABACH**
Die Goldschlägerstadt.



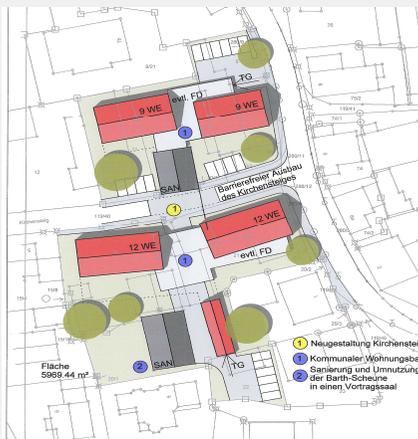
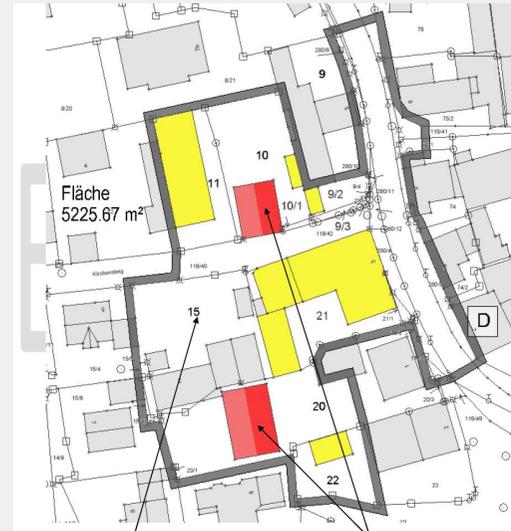
Vorbereitende Maßnahmen

Beispiel konkurrierendes Gutachterverfahren, Büchenbach

Gesamtkosten: ca. 25.000 €



Areal von ca. 5,2 ha



Planungsvorschlag der Gemeinde

Herausforderungen

- Erhalt von zwei historischen Scheunen (Statik, Schädlingsbefall)
- Städtebauliche Einfügung (Denkmäler des Altortes)

Themen der Überplanung

- Barrierefreier Wohnraum für Senioren und Familien
- Im EG, Gemeinschaftsräume, Praxen, Dienstleistungen, Senioren- und Behindertenarbeit
- Tiefgarage über das gesamte Gebiete
- Vorschläge zur Straßengestaltung
- Nachhaltiges/ ressourcenschonendes Energie- und Wassermanagement



Links und Ansprechpartner

Links

- **Kommunales Wohnraumförderprogramm** (Veröffentlichungen, Rechtsgrundlagen, Antragsformular, Handreichungen...)
[Kommunales Wohnraumförderungsprogramm – KommWFP - Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr \(bayern.de\)](#)
- Übersicht über die Wohnraumförderung in Bayern
[Wohnen in Bayern - Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr](#)

Ansprechpartner

Regierung von Mittelfranken, Sachgebiet 35 Wohnungswesen

- Cornelia Breitzke Tel. 0981 | 53 1254 cornelia.breitzke@reg-mfr.bayern.de
- Daniel Korder Tel. 0981 | 53 1292 daniel.korder@reg-mfr.bayern.de
- Sabina Morkisz Tel. 0981 | 53 1724 sabina.morkiszr@reg-mfr.bayern.de